



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 11 lipca 2017 r.

Poz. 6049

### UCHWAŁA NR 998/XXXV/2017 RADY MIEJSKIEJ W PIASECZNI

z dnia 14 czerwca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz w związku z wykonaniem uchwały **Nr 127/VII/2015 Rady Miejskiej w Piasecznie z dnia 15 kwietnia 2015 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi **Bobrowiec** Rada Miejska w Piasecznie stwierdza, że niniejszy plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piaseczno i na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Piaseczno uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bobrowiec, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar wyznaczony płn-wsch. linią rozgraniczającą ul. Główną, pld-wsch. linią rozgraniczającą ul. Skrajną, płn-wsch. granicą działki nr ew.162/2, pld-wsch. granicą działek nr ew. 162/2 i 162/1.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) tekst uchwały – zwany dalej tekstem planu;
- 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, w skali 1:1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 9) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym,
- 10) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak w granicach planu takich obiektów i terenów.

**§ 4. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolami literowymi;
- 5) wymiarowanie odległości ( w metrach).

3. Oznaczenia graficzne na rysunku niewymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

### **Wyjaśnienie używanych pojęć**

**§ 5. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności , a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych . Usługi dzieli się:
  - a) nieuciążliwe – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) uciążliwe – niespełniające wymogów wymienionych w pkt. a;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys na odległość do 2,0 m schodów, okapów, otwartych ganków oraz balkonów;
- 4) udziale powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć szerokość działki powstałej w wyniku scalenia i podziału od strony przylegającej bezpośrednio do drogi, z której działka ta jest obsługiwana komunikacyjnie;
- 6) Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOCHK) - należy przez to rozumieć obszar chroniony utworzony na podstawie właściwego rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego.

## **Ustalenia ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 6. Ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej - oznaczony na rysunku planu symbolem MNe.
- 2) minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy - 5.0 m od linii rozgraniczającej ulic: Główniej i Skrajnej.

Wszelka nowa zabudowa na terenie funkcjonalnym, na którym wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

§ 7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych :

- 1) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach itp.);
- 2) zakazuje się wspornikowego wywieszania tablic i urządzeń reklamowych poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz granice działek sąsiednich;
- 3) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie szyldów wyłącznie na budynkach oraz w linii ogrodzenia nieruchomości pod warunkiem, że powierzchnia jednego szyldu na w/w obiektach nie przekroczy **1,0 m<sup>2</sup>** przy czym łączna ich powierzchnia nie przekroczy **3,0 m<sup>2</sup>** dla jednej nieruchomości.

§ 8. 1. Obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie należy sytuować od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki;
- 3) ogrodzenie powinno spełniać następujące warunki:
  - a) maksymalna wysokość 2,0 m od poziomu terenu,
  - b) wysokość części pełnej (cokołu) nie może przekraczać 60 cm,
  - c) w przypadku realizacji cokołu musi on posiadać prześwity o wymiarach 15.0 cm na 15.0 cm i minimum, co 10.0 m usytuowane na poziomie terenu, umożliwiające przechodzenie drobnych zwierząt;
- 4) łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić:
  - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń drewnianych, murowanych lub z tworzyw sztucznych,
  - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami, w przypadku realizacji ogrodzeń metalowych;

2. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 9. 1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziału na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W zakresie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) front działki – min. 20.0 m,
  - 2) minimalną wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt pomiędzy granicą działki a linią rozgraniczającą pasa drogowego: 90°;
3. Dopuszcza się wydzielenie działek o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 1 i wielkości mniejszej niż określona w ust. 2 pkt. 2 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 10. 1. Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze, którego obowiązują rygory określone w ustawie o ochronie przyrody i przepisy odrębne obowiązujące dla tego Obszaru.

2. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNe należy traktować, jako tereny zabudowy mieszkaniowej

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Główną, której północno -wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie oraz ul. Skrajną, której południowo-wschodnią linię rozgraniczającą ustalono w planie.

§ 12. 1. Obowiązują następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
  - 2) dla funkcji usługowej - 3 miejsca do parkowania / każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, dla obiektów o mniejszej powierzchni użytkowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania.
2. Obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania na terenie działki własnej.

§ 13. 1. Dopuszcza się prowadzenie przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg;

2. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę jej elementów w miarę występowania potrzeb związanych z zabudową terenu przy spełnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.

### **§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32.

### **§ 15. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:**

1. Ustala się odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  40.

2. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się w zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z działek - do ziemi poprzez systemy rozsączające, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne itp.;
- 2) dopuszczenie odprowadzenia nadmiaru wód z powierzchni utwardzonych - do ziemi poprzez systemy rozsączające lub studnie chłonne lub zbiorniki retencyjne lub siecią kanalizacji deszczowej po jej realizacji, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

### **§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

1. Ustala się, że budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Określa się następujące rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w ciepło: realizacja indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o następujące czynniki grzewcze – gaz, energię elektryczną, olej opałowy nisko siarkowy, odnawialne źródła energii.

3. Obowiązuje zakaz realizacji nowych źródeł ciepła do ogrzewania opalanych paliwami stałymi – węglem, koksem.

#### **§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing 32$ , na warunkach określonych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze.

#### **§ 18. W zakresie zapotrzebowania w energię elektryczną:**

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków i budowli w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.

2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia .

#### **§ 19. W zakresie infrastruktury technicznej w dziedzinie łączności publicznej:**

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć.

2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem.

#### **§ 20. W zakresie usuwanie odpadów stałych:**

1. Ustala się zagospodarowanie odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania wyłącznie w regionalnych instalacjach do przetwarzania odpadów lub zastępczych, funkcjonujących w obrębie danego regionu .

2. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności system selektywnej zbiórki i wywozu odpadów o charakterze komunalnym.

3. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

**§ 21. 1.** Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenu**

**§ 22. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNe przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą ekstensywną;

2. Zasady zagospodarowania terenu :

1) dopuszcza się realizację na 1 działce budowlanej 1 budynku mieszkalnego i budynku garażowego lub gospodarczego ;

3. Obowiązujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup> ;

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12 m;

3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych lub garażowych parterowych 6,0 m;

4) realizacja dachów o nachyleniu połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> z tradycyjnych materiałów wykończeniowych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,

- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich lub inne przekrycia zwieńczone atykami, gzymsami ;
- 6) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w tym tynku w kolorach jasnych, pastelowych. Dopuszcza stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji oraz innych materiałów naturalnych;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,05;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej – 0,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej –70%;
- 10) maksymalny udział powierzchni utwardzonych w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż - 30%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Wysokość stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 23.1. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, w wysokości 20 %.

#### **Rozdział 5.**

##### **Przepisy przejściowe i ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Piaseczno.

§ 25. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Piasecznie

**mgr inż. Piotr Obłoz**

